

**ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN TEMPAT
REKREASI DAN WATERBOOM DI KABUPATEN BLORA DARI ASPEK
EKONOMIS**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik**

Oleh:

AJI KURNIAWAN WIGUNANTO

D100 140 176

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

**Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Tempat Rekreasi dan Waterboom di
Kabupaten Blora dari Aspek Ekonomis**

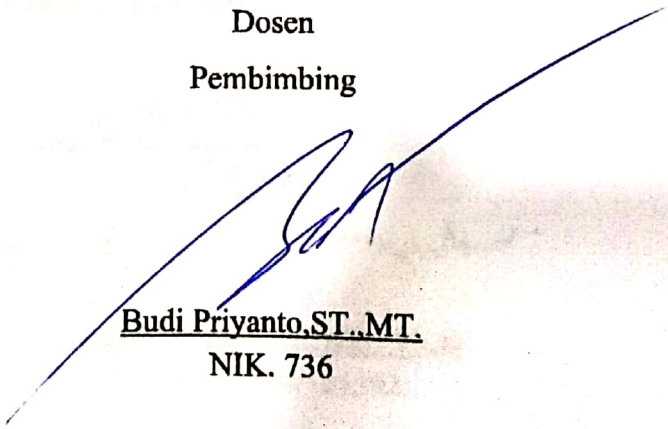
PUBLIKASI ILMIAH

Oleh :

AJI KURNIAWAN WIGUNANTO
D100 140 176

Telah diperiksa dan disetujui untuk di uji oleh :

Dosen
Pembimbing



Budi Priyanto,ST.,MT.
NIK. 736

HALAMAN PENGESAHAN

Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Tempat Rekreasi dan Waterboom di
Kabupaten Blora dari Aspek Ekonomis

OLEH
AJI KURNIAWAN WIGUNANTO
D 100 140 176

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Rabu, 16 Januari 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Budi Priyanto, ST., MT. (.....)
(Ketua Dewan Penguji)
2. Mochamad Solikin, ST., MT., PhD (.....)
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Anto Budi Listyawan, ST., M.Sc. (.....)
(Anggota II Dewan Penguji)

Dekan



Ir. Sri Sunarjono, M.T., Ph.D
NIDN: 0630126302

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka saya akan mempertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, *18 Februari* 2019

Penulis



AJI KURNIAWAN WIGUNANTO

D 100 140 176

ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN TEMPAT REKREASI DAN WATERBOOM DI KABUPATEN BLORA DARI ASPEK EKONOMIS

Abstrak

Kurangnya tempat pariwisata merupakan suatu masalah yang pelik dalam sebuah kota atau kabupaten. Pariwisata menjadi salah satu bidang industri yang dapat menambah pemasukan devisa negara dan pendapatan daerah. Salah satu contoh tempat pariwisata adalah *waterboom*. Banyak keluarga dan masyarakat yang tertarik untuk bermain di *waterboom* saat *weekend* dan saat liburan tiba. Untuk menambah pemasukan daerah dan menyediakan tempat rekreasi untuk masyarakat perlu dilakukan analisa dan perencanaan pembangunan tempat wisata dan *waterboom* di kota Blora. Perencanaan pembangunan dan analisa ekonomi tentang tempat wisata dan *waterboom* ini dilakukan dengan merencanakan penggunaan lahan yang akan digunakan sebagai wahana-wahana pariwisata. Penggambaran gambar kerja yang mendetail dan perhitungan volume pekerjaan dan Rencana Anggaran Biaya. Kemudian dilakukan kajian ekonomi mengenai investasi yang dilakukan. Hasil perencanaan menunjukkan bahwa biaya pengeluaran sebesar Rp. 72.015.733.000,00 dan ditentukan harga awal tiket gerbang masuk Rp. 5.000,00; Tiket *Waterboom* Rp. 70.000,00; Tiket *Trail Arena* Rp. 30.000,00; Tiket *AirsoftGun* Rp. 75.000,00; Tiket *Mini Farm* Rp. 30.000,00. Selain itu, dilakukan perjanjian BOT dengan pemerintah, dan ditentukan dalam kurun waktu 45 tahun akan diserahkan terimakan kepada pemerintah. Total pendapatan yang diperoleh selama 45 tahun sebesar Rp. 8.520.315.150.000,00. Hasil kajian ekonomi menunjukkan bahwa investasi layak dilakukan dengan periode penembalian 8 tahun 7 hari dengan aliran kas tahunan dengan jumlah tetap dan 23 tahun 1 bulan 17 hari dengan aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap; nilai NPV = Rp. 1.998.566.218.430,56; Nilai BCR= 10,37; Nilai IRR= 4996,07%; NPV= 0 terjadi pada 9 tahun 10 bulan 20 Hari.

Kata Kunci: Investasi, Kajian Ekonomi, Pariwisata, *Waterboom*

Abstract

The lack of tourism places is a complicated problem in a city or district. Tourism is one of the industrial fields that can increase the income of the country and regional income. One example of a place of tourism is *Waterboom*. Many families and communities are interested in playing at *Waterboom* at weekends and when the holidays arrive. To increase regional income and provide a place of recreation for the community, analysis and planning for the construction of tourist attractions and water parks in the city of Blora is necessary. Development planning and economic analysis of tourist attractions and water parks is done by planning the use of land that will be used as tourism vehicles. Detailed drawing of work drawings and calculation of work volume and Cost Budget Plan. Then an economic study of investment is carried out. The planning results show that the expenditure costs are Rp. 72.015.733.000,00 and determined the initial price of the entrance gate ticket Rp.

5,000.00; Ticket Waterboom Rp. 70,000.00; Ticket Trail Arena Rp. 30,000.00; AirsoftGun ticket Rp. 75,000.00; Mini Farm Ticket Rp. 30,000.00. In addition, a BOT agreement with the government was carried out, and it was decided that within 45 years it would be handed over to the government. The total income earned for 45 years is Rp. 8,520,315,150,000.00. The results of economic studies show that investment is feasible with payback period of 8 years 7 days with an annual cash flow with a fixed amount and 23 years 1 month 17 days with an annual cash flow with a unfixed amount; the value of NPV = Rp 1.998.566.218.430,56; BCR value = 10,37; IRR value = 4996.07 %; NPV = 0 occurs at 9 years 10 month 20 days.

Keywords: Investment, Economi Studies, Tourism, Waterboom

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pariwisata merupakan suatu bidang industri yang menjadi andalan dalam menaikkan devisa negara dan pendapatan daerah. Salah satu tempat wisata yang banyak dicari oleh para wisatawan adalah *waterboom*. Selain dapat mengisi waktu liburan, bermain di *waterboom* juga dapat melepas penat dan stress.

Kurangnya tempat wisata menjadi satu permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah daerah. Blora merupakan kota kabupaten yang sangat minim akan tempat wisata dan tempat rekreasi, sehingga banyak masyarakat yang mengisi waktu liburannya untuk berlibur ke luar kota. Oleh karena itu, akan direncanakan pembangunan tempat rekreasi dan *waterboom* di Kabupaten Blora.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut

- a. Bagaimana tingkat kelayakan ekonomis pada investasi *Waterboom* di kabupaten Blora?
- b. Berapa lama akan terjadi titik impas dengan harga jual tiket yang telah ditentukan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari peneltian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui tingkat kelayakan ekonomis pada investasi *Waterboom* di kabupaten Blora.
- b. Mengetahui berapa lama akan terjadi titik impas dengan harga jual tiket yang telah ditentukan.

14. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat dari hasil penyusunan Tugas Akhir ini diharapkan dapat menjadi referensi yang bisa digunakan pemerintah kota Blora untuk membangun *Waterboom* pertama di Blora.
- b. Laporan Tugas Akhir ini juga diharapkan sebagai referensi dan pembandingan untuk mahasiswa – mahasiswa lain yang akan menyusun tentang perencanaan pembangunan *Waterboom*.

15. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada masalah berikut:

- a. Tingkat suku bunga yang akan dipakai dalam analisa ekonomi ini memakai tingkat suku bunga Bank BRI, karena Bank BRI adalah bank yang paling banyak dan umum digunakan oleh masyarakat Blora.
- b. Masyarakat yang disurvei hanya masyarakat yang tinggal di Kabupaten Blora dan sebagian besar berdomisili di Kabupaten Blora.
- c. Luas Area yang akan dijadikan wahana *Waterboom* seluas 2,1 ha dari 12,7 ha total luas area. Sisa area yang lain akan dibangun *trail arena*, *minifarm* (agrowisata), *airsoft gun field*, *sport area*, dan restoran apung.
- d. Perbandingan area di dalam *Waterboom* yang dijadikan wahana air sebesar 50% dari total luas area. 50% sisanya merupakan fasilitas pelengkap, seperti ruang ganti baju, tempat bersantai, taman, gazebo, kamar mandi, dan *food stand*.
- e. Jumlah Wahana yang disediakan di *Waterboom*. Jumlah wahana utama yang akan di sediakan di *Waterboom* berjumlah 4 buah, yaitu, Seluncuran, *climax*, *Lazy River*, dan kolam ombak. Terdapat juga permainan – permainan kecil yang diperuntukkan anak – anak bermain di *mini waterboom*.
- f. Perhitungan Kajian Ekonomi akan digunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Payback Periode* (PP), *Break Even Point* (BEP), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit Cost Ratio* (BCR).
- g. Perhitungan Volume dan RAB, lebih mengacu dan mendetail pada wahana *waterboom*. Wahana lain dan variabel – variabel yang lain ikut dihitung tetapi tidak mendetail dan hanya diasumsikan.
- h. Pertumbuhan harga tiket yang telah ditentukan diasumsikan naik sebesar 5% dari harga pada tahun sebelumnya.

- i. Pertumbuhan dan penurunan jumlah pengunjung yang digunakan dalam tugas akhir ini diasumsikan sebesar 5% - 10% dari tahun sebelumnya.

2. METODE

Perencanaan pembangunan tempat wisata dan *waterboom* ini mempunyai beberapa tahap pelaksanaan. Dimulai dengan tahap persiapan yaitu dimulai dengan mempersiapkan data-data yang dibutuhkan dalam perencanaan seperti data analisa harga satuan pekerjaan, surat sertifikat tanah. Selanjutnya penggambaran gambar kerja yang digunakan untuk perhitungan volume dan rencana anggaran biaya. Setelah gambar kerja lengkap, dihitung volume pekerjaan *waterboom* dan dihitung rencana anggaran biaya pada *waterboom*. Setelah didapat jumlah total biaya yang dibutuhkan untuk seluruh pembangunan, maka dibuat *cash flow* mengenai investasi yang dilakukan. Selanjutnya investasi akan dikaji dengan kajian ekonomi, yaitu analisa *Payback Period*, analisa *Net Present Value*, analisa *Break Event Point*, analisa *Benefit Cost Ratio*, dan *Internal Rate of Return*.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kuisisioner

Sebagai salah satu cara untuk mengumpulkan data adalah dengan menggunakan kuisisioner. Penulis menyebar kuisisioner sebanyak 200 kuisisioner kepada 200 responden. Responden yang dipilih yaitu masyarakat yang tinggal di kota Blora dan yang berdomisili di kota Blora.

Dari hasil menyebar kuisisioner kepada 200 responden, data direkap pada tabel berikut:

Tabel 1 Rekapitulasi data kuisisioner

Umur	:	a. < 20 Tahun	=	82
		b. 20 - 30 Tahun	=	37
		c. 30 - 45 Tahun	=	49
		d. > 45 Tahun	=	32
Jenis Kelamin	:	Laki-laki	=	89
		Perempuan	=	111
Status	:	Menikah	=	56
		Jomblo	=	144
Jumlah anak	:	1	=	19
		2	=	32
		3	=	5
		dst	=	0

Pengalaman ke Waterboom :	Sudah	=	43
	Belum	=	157
Jenis Permainan :	Seluncuran	=	200
	Climax	=	199
	Kolam Ombak	=	189
	Kolam Arus	=	124
	Mini Waterboom	=	175
	Flow Rider	=	54
Fasilitas yang diharapkan :	Ruang Ganti	=	200
	Kamar mandi	=	200
	Mushola	=	187
	Pos keamanan	=	165
	food stand	=	72
Sistem Penjualan Tiket	Tiket Menerus	=	88
	Tiket Per wahana	=	112
*Per Wahana	Tiket Online	=	54
	Tiket Offline	=	58

Dari rekapitulasi data kuisisioner diatas dapat disimpulkan :

- Dari 200 responden, terdapat 43 responden yang sudah pernah mengunjungi dan bermain di *waterboom*, sedangkan 157 responden belum pernah mengunjungi dan bermain di *waterboom*.
- Jenis permainan yang banyak dipilih oleh responden yaitu seluncuran dengan 200 dari 200 suara yang memilih, permainan *climax* mendapat 199 dari 200 suara responden yang memilih, kolam ombak mendapat 189 dari 200 suara responden yang memilih, kolam arus mendapatkan 124 dari 200 suara responden yang memilih, *mini waterboom* mendapat 175 dari 200 suara responden yang memilih, dan *flow rider* mendapat 54 dari 200 suara responden yang memilih.
- Fasilitas yang perlu dimasukkan ke dalam *waterboom* yang pertama adalah ruang ganti dan kamar mandi yang mendapat 200 dari 200 suara responden yang memilih. Selanjutnya fasilitas yang lain seperti mushola mendapat 187 suara dan pos keamanan mendapat 165 suara. *Food stand* mendapat 72 suara dari 200 responden yang memilih.
- Sistem penjualan tiket yang disediakan dalam kuisisioner ada 2 jenis, yaitu tiket menerus dan tiket per wahana. Dalam tiket per wahana, untuk tiket pada gerbang masuk terdapat dua pilihan yaitu pembayaran secara *online* atau *offline*. Dari hasil kuisisioner didapatkan yang memilih tiket menerus sebanyak 88 responden

dan yang memilih tiket per wahana sebanyak 112 responden. Dari 112 responden yang memilih tiket menerus, 54 responden memilih tiket dapat *diorder* secara *online* dan 58 responden memilih tiket dibeli secara *offline* atau harus mengunjungi loket untuk membeli tiket masuk.

Dari hasil kuisioner tersebut, penulis menyimpulkan untuk membangun wtaerboom di Kabupaten Blora. Wahana-wahana yang akan dimasukkan yaitu seluncuran, *climax*, kolam ombak, kolam arus, dan *mini waterboom*. Flow rider tidak dimasukkan karena tidak banyak peminatnya. Fasilitas yang dimasukkan ruang ganti, kamar mandi, mushola, pos keamanan, dan food stand. Tiket yang digunakan yaitu tiket per wahana dan dapat *diorder* secara *online*.

3.2. Waterboom

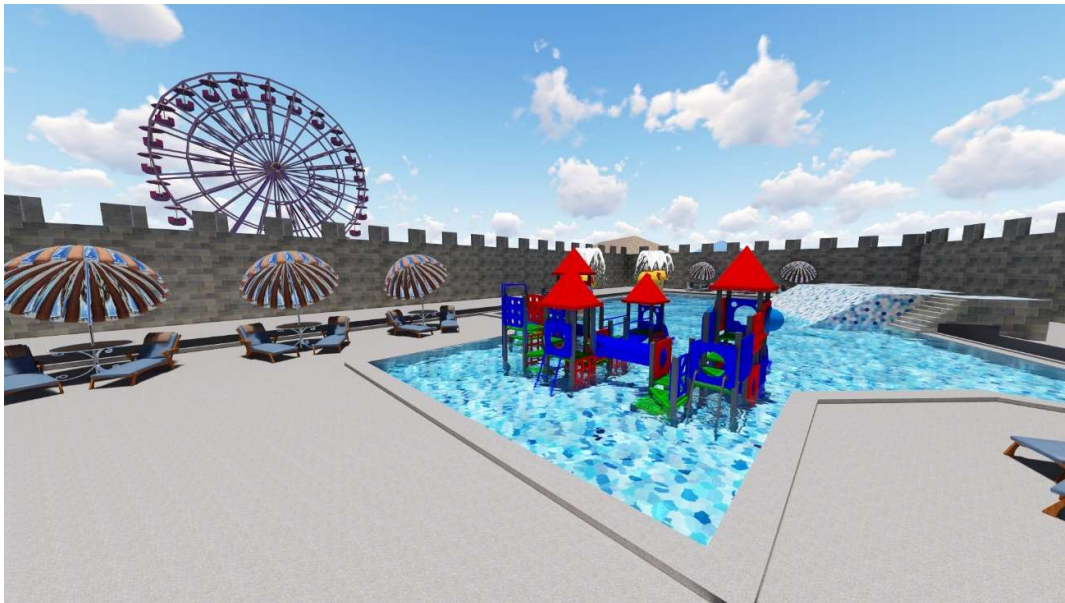
Penulis merencanakan dan menggambar waterboom yang direncanakan. Berikut hasil gambar yang direncanakan penulis:



Gambar 1. Tampak Kolam Ombak Waterboom



Gambar 2. Tampak Seluncuran Waterboom



Gambar 3. Tampak *Mini Waterboom*



Gambar 4 Tampak *Playground Mini Waterboom*

Dalam perencanaan waterboom ini, dilakukan perjanjian BOT (*Build Operate Transfer*) antara pemerintah dan investor, dan direncanakan perjanjian BOT dengan pemerintah selama 45 tahun. Setelah 45 tahun akan diserahterimakan ke pemerintah sepenuhnya. Sedangkan untuk modal pembangunannya, direncanakan dari investasi para investor, yang terdiri dari 3 investor. Investor pertama menginvestasikan uangnya sebesar Rp. 30.000.000.000,00 pada tahun pertama, investor kedua menginvestasikan uangnya sebesar Rp. 12.000.000.000,00 pada tahun kedua, dan investor ketiga menginvestasikan sebesar Rp. 6.000.000.000,00 pada tahun ketiga. Investor mulai mendapat uang pengembalian mulai dari tahun ke-6 dan selama 7 tahun investor mendapat uang pengembalian sebesar 17% dari nilai uang yang diinvestasikan per tahun. Sehingga pada tahun ke-12 investor menutup investasinya.

3.3. Biaya

Tabel 2. Total Investasi

No 1	Uraian 2	Volume 3	Satuan 4	Harga Satuan 5	Harga Satuan 6 = 3 x 5
A	BIAYA PERSIAPAN				
1	Perizinan Lokasi (Pemda)	1	Ls	Rp 35.000.000,00	Rp 35.000.000,00
2	Biaya Perencanaan	5,60%	Ls	Rp 62.934.410.000,00	Rp 3.524.326.960,00
3	Biaya Advertensi (Reklame)	1	Ls	Rp 12.240.000,00	Rp 12.240.000,00
4	AMDAL (UKL dan UPL)	1	Ls	Rp 35.000.000,00	Rp 35.000.000,00
5	<i>Cut & Fill</i>	127000	m ³	Rp 75.000,00	Rp 9.525.000.000,00
TOTAL A					Rp 13.131.566.960,00
B	BIAYA KONSTRUKSI				
1	Gerbang Locket Masuk	1	unit	Rp 4.461.360.000,00	Rp 4.461.360.000,00
2	Airsoft Gun Field	1	unit	Rp 222.310.000,00	Rp 222.310.000,00
3	Sport Area	1	unit	Rp 3.421.560.000,00	Rp 3.421.560.000,00
4	Waterboom	1	unit	Rp 17.110.200.000,00	Rp 17.110.200.000,00
5	Trail Arena	1	unit	Rp 21.473.130.000,00	Rp 21.473.130.000,00
6	Mini Farm	1	unit	Rp 4.250.170.000,00	Rp 4.250.170.000,00
7	Restoran Apung	1	unit	Rp 2.268.580.000,00	Rp 2.268.580.000,00
8	Labirin	1	unit	Rp 202.100.000,00	Rp 202.100.000,00
TOTAL B					Rp 53.409.410.000,00

Tabel 3. Tabel Biaya Operasional

No 1	Uraian 2	Volume 3	Satuan 4	Harga Satuan 5	Harga Satuan 6 = 3 x 5
A	BIAYA OPERASIONAL				
1	Gaji Karyawan Kantor	110	Orang/bln	Rp 1.664.000,00	Rp 4.392.960.000,00
2	Operasional Bulanan	12	Bulan	Rp 89.000.000,00	Rp 1.068.000.000,00
3	Biaya Promosi	1	Ls	Rp 13.796.000,00	Rp 13.796.000,00
TOTAL A					Rp 5.474.756.000,00

Tabel 4. *Fix Cost*

No 1	Uraian 2	Volume 4	Satuan 5	Harga Satuan 6	Sub Jumlah 7 = 4 x 6
A	BIAYA PERSIAPAN				
1	Perizinan Lokasi (Pemda)	1	Ls	Rp 35.000.000,00	Rp 35.000.000,00
2	Biaya Perencanaan	5,60%	Ls	Rp 62.934.410.000,00	Rp 3.524.326.960,00
3	Biaya Advertensi (Reklame)	1	Ls	Rp 12.240.000,00	Rp 12.240.000,00
4	AMDAL (UKL dan UPL)	1	Ls	Rp 35.000.000,00	Rp 35.000.000,00
5	<i>Cut & Fill</i>	127000	m ³	Rp 75.000,00	Rp 9.525.000.000,00
B	BIAYA OPERASIONAL				
1	Gaji Karyawan Kantor	110	Orang/bln	Rp 39.936.000,00	Rp 4.392.960.000,00
2	Operasional Bulanan	12	Bulan	Rp 89.000.000,00	Rp 1.068.000.000,00
3	Biaya Promosi	1	Ls	Rp 13.796.000,00	Rp 13.796.000,00
TOTAL BIAYA					Rp 18.606.322.960,00

Tabel 5. *Variable Cost*

No 1	Uraian 2	Unit 4	Satuan 5	Harga Satuan 6	Sub Jumlah 7 = 4 x 6
	Biaya Konstruksi				
1	Gerbang Locket Masuk	1	Unit	Rp 4.461.360.000,00	Rp 4.461.360.000,00
2	Airsoft Gun Field	1	Unit	Rp 222.310.000,00	Rp 222.310.000,00
3	Sport Area	1	Unit	Rp 3.421.560.000,00	Rp 3.421.560.000,00
4	Waterboom	1	Unit	Rp 17.110.200.000,00	Rp 17.110.200.000,00
5	Trail Arena	1	Unit	Rp 21.473.130.000,00	Rp 21.473.130.000,00
6	Mini Farm	1	Unit	Rp 4.250.170.000,00	Rp 4.250.170.000,00
7	Restoran Apung	1	Unit	Rp 2.268.580.000,00	Rp 2.268.580.000,00
8	Labirin	1	Unit	Rp 202.100.000,00	Rp 202.100.000,00
TOTAL BIAYA (A+B+C)					Rp53.409.410.000,00

Tabel 6. *Cash Flow*

I	MODAL	Tahun ke-1	Tahun ke-2	Tahun ke-3
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 30.000.000.000	Rp 11.644.198.000	Rp 10.045.522.500
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp 12.000.000.000	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp -	Rp -	Rp 9.848.000.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp 82.240.000	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp 9.525.000.000	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Loret Masuk	Rp 2.007.612.000	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp 222.310.000	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp 2.224.014.000	Rp 1.197.546.000	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp 7.619.172.060
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp 4.294.626.000	Rp 9.662.908.500	Rp 4.294.626.000
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp 1.020.861.000	Rp 1.247.719.000
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp 202.100.000	Rp -
11	Biaya operasional	Rp -	Rp 589.400.000	Rp 1.232.876.000
12	Pengembalian Investor	Rp -	Rp 925.860.000	Rp 867.392.400
	TOTAL	Rp 18.355.802.000	Rp 13.598.675.500	Rp 15.261.785.460
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 11.644.198.000	Rp 10.045.522.500	Rp 4.631.737.040
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Loret Masuk	Rp -	Rp 468.000.000	Rp 514.800.000
2	Airsoft Gun Field	Rp -	Rp 9.360.000.000	Rp 9.360.000.000
3	Sport Area	Rp -	Rp 20.000.000	Rp 32.000.000
4	Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
5	Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
6	Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
7	Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
	TOTAL	Rp -	Rp 9.848.000.000	Rp 9.906.800.000

I	MODAL	Tahun ke-4	Tahun ke-5	Tahun ke-6
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 4.631.737.040	Rp 6.019.544.780	Rp 6.664.105.600
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp 6.000.000.000	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 9.906.800.000	Rp 14.946.800.000	Rp 17.592.800.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp 2.453.748.000	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp 6.943.319.160	Rp 2.547.708.780	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp 3.220.969.500	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp 4.250.170.000	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 3.177.804.000	Rp 3.657.036.000	Rp 5.474.756.000
12	Pengembalian Investor	Rp 1.176.899.600	Rp 1.393.576.400	Rp 2.355.084.400
	TOTAL	Rp 14.518.992.260	Rp 14.302.239.180	Rp 7.829.840.400
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 6.019.544.780	Rp 6.664.105.600	Rp 16.427.065.200
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 514.800.000	Rp 514.800.000	Rp 1.764.000.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 9.360.000.000	Rp 9.360.000.000	Rp 9.360.000.000
3	Sport Area	Rp 32.000.000	Rp 32.000.000	Rp 32.000.000
4	Waterboom	Rp 4.860.000.000	Rp 7.290.000.000	Rp 14.580.000.000
5	Trail Arena	Rp -	Rp 216.000.000	Rp 360.000.000
6	Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp 2.749.600.000
7	Restoran Apung	Rp 180.000.000	Rp 180.000.000	Rp 180.000.000
	TOTAL	Rp 14.946.800.000	Rp 17.592.800.000	Rp 29.025.600.000

I	MODAL	Tahun ke-7	Tahun ke-8	Tahun ke-9
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 16.427.065.200	Rp 37.080.258.780	Rp 60.110.289.139
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 29.025.600.000	Rp 31.987.620.000	Rp 35.252.630.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 5.748.493.800	Rp 6.035.918.490	Rp 6.337.714.415
12	Pengembalian Investor	Rp 2.623.912.620	Rp 2.921.671.151	Rp 3.251.385.559
	TOTAL	Rp 8.372.406.420	Rp 8.957.589.641	Rp 9.589.099.973
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 37.080.258.780	Rp 60.110.289.139	Rp 85.773.819.166
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 1.944.810.000	Rp 2.144.160.000	Rp 2.363.930.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 10.319.400.000	Rp 11.377.140.000	Rp 12.543.300.000
3	Sport Area	Rp 34.230.000	Rp 36.640.000	Rp 39.240.000
4	Waterboom	Rp 16.074.450.000	Rp 17.722.090.000	Rp 19.538.600.000
5	Trail Arena	Rp 396.900.000	Rp 437.590.000	Rp 482.440.000
6	Mini Farm	Rp 3.028.830.000	Rp 3.336.560.000	Rp 3.675.680.000
7	Restoran Apung	Rp 189.000.000	Rp 198.450.000	Rp 208.380.000
	TOTAL	Rp 31.987.620.000	Rp 35.252.630.000	Rp 38.851.570.000

I	MODAL	Tahun ke-10	Tahun ke-11	Tahun ke-12
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 85.773.819.166	Rp 114.354.380.044	Rp 146.165.304.916
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 38.851.570.000	Rp 42.818.690.000	Rp 47.191.680.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 6.654.600.135	Rp 6.987.330.142	Rp 7.336.696.649
12	Pengembalian Investor	Rp 3.616.408.986	Rp 4.020.434.986	Rp 4.467.539.335
	TOTAL	Rp 10.271.009.122	Rp 11.007.765.128	Rp 11.804.235.984
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 114.354.380.044	Rp 146.165.304.916	Rp 181.552.748.932
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 2.606.240.000	Rp 2.873.380.000	Rp 3.167.900.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 13.828.990.000	Rp 15.246.460.000	Rp 16.809.220.000
3	Sport Area	Rp 42.040.000	Rp 45.080.000	Rp 48.360.000
4	Waterboom	Rp 21.541.310.000	Rp 23.749.290.000	Rp 26.183.590.000
5	Trail Arena	Rp 531.890.000	Rp 586.410.000	Rp 646.510.000
6	Mini Farm	Rp 4.049.420.000	Rp 4.461.320.000	Rp 4.915.290.000
7	Restoran Apung	Rp 218.800.000	Rp 229.740.000	Rp 241.220.000
	TOTAL	Rp 42.818.690.000	Rp 47.191.680.000	Rp 52.012.090.000

I	MODAL	Tahun ke-13	Tahun ke-14	Tahun ke-15
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 181.552.748.932	Rp 220.899.085.599	Rp 264.626.676.349
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 52.012.090.000	Rp 57.325.750.000	Rp 63.183.220.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 7.703.531.482	Rp 8.088.708.056	Rp 8.493.143.458
12	Pengembalian Investor	Rp 4.962.221.852	Rp 5.509.451.194	Rp 6.114.696.654
	TOTAL	Rp 12.665.753.333	Rp 13.598.159.250	Rp 14.607.840.113
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 220.899.085.599	Rp 264.626.676.349	Rp 313.202.056.236
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 3.492.600.000	Rp 3.850.600.000	Rp 4.245.280.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 18.532.160.000	Rp 20.431.710.000	Rp 22.525.960.000
3	Sport Area	Rp 51.910.000	Rp 55.750.000	Rp 59.910.000
4	Waterboom	Rp 28.867.410.000	Rp 31.826.320.000	Rp 35.088.510.000
5	Trail Arena	Rp 712.780.000	Rp 785.840.000	Rp 866.390.000
6	Mini Farm	Rp 5.415.610.000	Rp 5.967.050.000	Rp 6.574.820.000
7	Restoran Apung	Rp 253.280.000	Rp 265.950.000	Rp 279.240.000
	TOTAL	Rp 57.325.750.000	Rp 63.183.220.000	Rp 69.640.110.000

I	MODAL	Tahun ke-16	Tahun ke-17	Tahun ke-18
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 313.202.056.236	Rp 367.140.355.668	Rp 427.010.510.072
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 69.640.110.000	Rp 76.757.900.000	Rp 84.604.240.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 8.917.800.631	Rp 9.363.690.663	Rp 9.831.875.196
12	Pengembalian Investor	Rp 6.784.009.937	Rp 7.524.054.934	Rp 8.342.187.480
	TOTAL	Rp 15.701.810.568	Rp 16.887.745.597	Rp 18.174.062.676
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 367.140.355.668	Rp 427.010.510.072	Rp 493.440.687.395
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 4.680.420.000	Rp 5.160.160.000	Rp 5.689.080.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 24.834.870.000	Rp 27.380.450.000	Rp 30.186.940.000
3	Sport Area	Rp 64.420.000	Rp 69.310.000	Rp 74.620.000
4	Waterboom	Rp 38.685.090.000	Rp 42.650.310.000	Rp 47.021.960.000
5	Trail Arena	Rp 955.190.000	Rp 1.053.100.000	Rp 1.161.040.000
6	Mini Farm	Rp 7.244.700.000	Rp 7.983.040.000	Rp 8.796.850.000
7	Restoran Apung	Rp 293.210.000	Rp 307.870.000	Rp 323.260.000
	TOTAL	Rp 76.757.900.000	Rp 84.604.240.000	Rp 93.253.750.000

I	MODAL	Tahun ke-19	Tahun ke-20	Tahun ke-21
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 493.440.687.395	Rp 567.124.442.335	Rp 648.827.508.172
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 93.253.750.000	Rp 102.788.730.000	Rp 113.299.860.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 10.323.468.956	Rp 10.839.642.404	Rp 11.381.624.524
12	Pengembalian Investor	Rp 9.246.526.104	Rp 10.246.021.760	Rp 12.627.920.548
	TOTAL	Rp 19.569.995.060	Rp 21.085.664.163	Rp 24.009.545.071
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 567.124.442.335	Rp 648.827.508.172	Rp 738.117.823.100
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 6.272.210.000	Rp 6.915.110.000	Rp 8.405.360.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 33.281.100.000	Rp 36.692.410.000	Rp 44.599.860.000
3	Sport Area	Rp 80.390.000	Rp 86.650.000	Rp 100.840.000
4	Waterboom	Rp 51.841.710.000	Rp 57.155.490.000	Rp 69.472.850.000
5	Trail Arena	Rp 1.280.050.000	Rp 1.411.250.000	Rp 1.715.380.000
6	Mini Farm	Rp 9.693.850.000	Rp 10.682.560.000	Rp 12.973.620.000
7	Restoran Apung	Rp 339.420.000	Rp 356.390.000	Rp 392.920.000
	TOTAL	Rp 102.788.730.000	Rp 113.299.860.000	Rp 137.660.830.000

I	MODAL	Tahun ke-22	Tahun ke-23	Tahun ke-24
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 738.117.823.100	Rp 849.848.770.925	Rp 973.571.220.991
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 137.660.830.000	Rp 151.742.470.000	Rp 167.266.030.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 11.950.705.750	Rp 12.548.241.037	Rp 13.175.653.089
12	Pengembalian Investor	Rp 13.979.176.425	Rp 15.471.778.896	Rp 17.120.360.691
	TOTAL	Rp 25.929.882.175	Rp 28.020.019.934	Rp 30.296.013.780
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 849.848.770.925	Rp 973.571.220.991	Rp 1.110.541.237.211
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 9.266.910.000	Rp 10.216.770.000	Rp 11.263.990.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 49.171.340.000	Rp 54.211.400.000	Rp 59.768.070.000
3	Sport Area	Rp 108.890.000	Rp 117.640.000	Rp 127.170.000
4	Waterboom	Rp 76.593.820.000	Rp 84.444.680.000	Rp 93.100.260.000
5	Trail Arena	Rp 1.891.210.000	Rp 2.085.060.000	Rp 2.298.780.000
6	Mini Farm	Rp 14.297.730.000	Rp 15.757.280.000	Rp 17.366.130.000
7	Restoran Apung	Rp 412.570.000	Rp 433.200.000	Rp 454.860.000
	TOTAL	Rp 151.742.470.000	Rp 167.266.030.000	Rp 184.379.260.000

I	MODAL	Tahun ke-25	Tahun ke-26	Tahun ke-27
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 1.110.541.237.211	Rp 1.262.145.003.042	Rp 1.429.912.195.264
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 184.379.260.000	Rp 203.245.020.000	Rp 224.042.860.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 13.834.435.744	Rp 14.526.157.531	Rp 15.252.465.408
12	Pengembalian Investor	Rp 18.941.058.426	Rp 20.951.670.247	Rp 23.171.827.459
	TOTAL	Rp 32.775.494.169	Rp 35.477.827.778	Rp 38.424.292.867
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 1.262.145.003.042	Rp 1.429.912.195.264	Rp 1.615.530.762.397
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 12.418.550.000	Rp 13.691.450.000	Rp 15.094.820.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 65.894.300.000	Rp 72.648.460.000	Rp 80.094.930.000
3	Sport Area	Rp 137.550.000	Rp 148.860.000	Rp 161.200.000
4	Waterboom	Rp 102.643.040.000	Rp 113.163.950.000	Rp 124.763.260.000
5	Trail Arena	Rp 2.534.400.000	Rp 2.794.180.000	Rp 3.080.580.000
6	Mini Farm	Rp 19.139.580.000	Rp 21.094.480.000	Rp 23.249.400.000
7	Restoran Apung	Rp 477.600.000	Rp 501.480.000	Rp 526.550.000
	TOTAL	Rp 203.245.020.000	Rp 224.042.860.000	Rp 246.970.740.000

I	MODAL	Tahun ke-28	Tahun ke-29	Tahun ke-30
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 1.615.530.762.397	Rp 1.820.863.231.587	Rp 2.047.964.687.786
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 246.970.740.000	Rp 272.246.910.000	Rp 300.111.950.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 16.015.088.678	Rp 16.815.843.112	Rp 17.656.635.267
12	Pengembalian Investor	Rp 25.623.182.132	Rp 28.329.610.689	Rp 28.174.731.473
	TOTAL	Rp 41.638.270.810	Rp 45.145.453.801	Rp 45.831.366.741
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 1.820.863.231.587	Rp 2.047.964.687.786	Rp 2.302.245.271.045
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 16.642.040.000	Rp 18.347.840.000	Rp 18.301.980.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 88.304.660.000	Rp 97.355.890.000	Rp 97.112.500.000
3	Sport Area	Rp 174.650.000	Rp 189.320.000	Rp 192.240.000
4	Waterboom	Rp 137.551.490.000	Rp 151.650.520.000	Rp 151.271.390.000
5	Trail Arena	Rp 3.396.340.000	Rp 3.744.460.000	Rp 3.735.100.000
6	Mini Farm	Rp 25.624.850.000	Rp 28.243.400.000	Rp 28.181.190.000
7	Restoran Apung	Rp 552.880.000	Rp 580.520.000	Rp 609.550.000
	TOTAL	Rp 272.246.910.000	Rp 300.111.950.000	Rp 299.403.950.000

I	MODAL	Tahun ke-31	Tahun ke-32	Tahun ke-33
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 2.302.245.271.045	Rp 2.556.661.153.718	Rp 2.793.930.375.373
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 299.403.950.000	Rp 283.025.470.000	Rp 282.364.520.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 18.539.467.031	Rp 19.466.440.382	Rp 20.439.762.401
12	Pengembalian Investor	Rp 26.448.600.297	Rp 26.289.807.962	Rp 26.126.775.760
	TOTAL	Rp 44.988.067.328	Rp 45.756.248.344	Rp 46.566.538.161
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 2.556.661.153.718	Rp 2.793.930.375.373	Rp 3.029.728.357.212
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 17.295.370.000	Rp 17.252.130.000	Rp 17.209.000.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 91.771.310.000	Rp 91.541.880.000	Rp 91.313.030.000
3	Sport Area	Rp 188.770.000	Rp 192.040.000	Rp 195.480.000
4	Waterboom	Rp 142.951.460.000	Rp 142.594.090.000	Rp 142.237.600.000
5	Trail Arena	Rp 3.529.670.000	Rp 3.520.850.000	Rp 3.512.040.000
6	Mini Farm	Rp 26.648.860.000	Rp 26.591.500.000	Rp 26.534.740.000
7	Restoran Apung	Rp 640.030.000	Rp 672.030.000	Rp 705.630.000
	TOTAL	Rp 283.025.470.000	Rp 282.364.520.000	Rp 281.707.520.000

I	MODAL	Tahun ke-34	Tahun ke-35	Tahun ke-36
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 3.029.728.357.212	Rp 3.264.014.839.743	Rp 3.496.747.514.500
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 281.707.520.000	Rp 281.054.620.000	Rp 280.405.910.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 21.461.750.522	Rp 22.534.838.048	Rp 23.661.579.950
12	Pengembalian Investor	Rp 25.959.286.948	Rp 25.787.107.195	Rp 25.609.995.005
	TOTAL	Rp 47.421.037.469	Rp 48.321.945.243	Rp 49.271.574.955
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 3.264.014.839.743	Rp 3.496.747.514.500	Rp 3.727.881.849.545
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 17.165.980.000	Rp 17.123.060.000	Rp 17.080.250.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 91.084.750.000	Rp 90.857.030.000	Rp 90.629.890.000
3	Sport Area	Rp 199.100.000	Rp 202.930.000	Rp 206.960.000
4	Waterboom	Rp 141.882.010.000	Rp 141.527.300.000	Rp 141.173.480.000
5	Trail Arena	Rp 3.503.260.000	Rp 3.494.510.000	Rp 3.485.770.000
6	Mini Farm	Rp 26.478.610.000	Rp 26.423.130.000	Rp 26.368.330.000
7	Restoran Apung	Rp 740.910.000	Rp 777.950.000	Rp 816.850.000
	TOTAL	Rp 281.054.620.000	Rp 280.405.910.000	Rp 279.761.530.000

I	MODAL	Tahun ke-37	Tahun ke-38	Tahun ke-39
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 3.727.881.849.545	Rp 3.954.445.424.492	Rp 4.205.352.453.787
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 279.761.530.000	Rp 308.377.620.000	Rp 339.923.880.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 24.844.658.948	Rp 26.086.891.895	Rp 27.391.236.490
12	Pengembalian Investor	Rp 28.353.296.105	Rp 31.383.698.811	Rp 34.730.928.351
	TOTAL	Rp 53.197.955.053	Rp 57.470.590.705	Rp 62.122.164.841
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 3.954.445.424.492	Rp 4.205.352.453.787	Rp 4.483.154.168.946
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 18.830.980.000	Rp 20.761.150.000	Rp 22.889.170.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 99.919.460.000	Rp 110.161.200.000	Rp 121.452.720.000
3	Sport Area	Rp 223.410.000	Rp 241.300.000	Rp 260.780.000
4	Waterboom	Rp 155.643.760.000	Rp 171.597.250.000	Rp 189.185.970.000
5	Trail Arena	Rp 3.843.060.000	Rp 4.236.970.000	Rp 4.671.260.000
6	Mini Farm	Rp 29.059.260.000	Rp 32.025.430.000	Rp 35.295.010.000
7	Restoran Apung	Rp 857.690.000	Rp 900.580.000	Rp 945.610.000
	TOTAL	Rp 308.377.620.000	Rp 339.923.880.000	Rp 374.700.520.000

I	MODAL	Tahun ke-40	Tahun ke-41	Tahun ke-42
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 4.483.154.168.946	Rp 4.790.666.122.463	Rp 5.130.995.384.687
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 374.700.520.000	Rp 413.038.480.000	Rp 455.302.633.694
II	PENGELUARAN (CASH OUT)			
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 28.760.798.314	Rp 30.198.838.230	Rp 31.708.780.141
12	Pengembalian Investor	Rp 38.427.768.169	Rp 42.510.379.546	Rp 42.253.147.986
	TOTAL	Rp 67.188.566.483	Rp 72.709.217.776	Rp 73.961.928.127
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 4.790.666.122.463	Rp 5.130.995.384.687	Rp 5.512.336.090.254
IV	PENDAPATAN (CASH IN)			
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 25.235.310.000	Rp 27.821.930.000	Rp 27.752.370.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 133.901.620.000	Rp 147.626.540.000	Rp 147.257.470.000
3	Sport Area	Rp 281.990.000	Rp 305.110.000	Rp 310.420.000
4	Waterboom	Rp 208.577.530.000	Rp 229.956.720.000	Rp 229.381.830.000
5	Trail Arena	Rp 5.150.070.000	Rp 5.677.943.694	Rp 5.663.750.000
6	Mini Farm	Rp 38.899.070.000	Rp 42.871.860.000	Rp 42.779.760.000
7	Restoran Apung	Rp 992.890.000	Rp 1.042.530.000	Rp 1.094.660.000
	TOTAL	Rp 413.038.480.000	Rp 455.302.633.694	Rp 454.240.260.000

I	MODAL	Tahun ke-43	Tahun ke-44
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 5.512.336.090.254	Rp 5.891.293.117.020
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	Rp -
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 454.240.260.000	Rp 453.184.360.000
II	PENGELUARAN (CASH OUT)		
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp -
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp -
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp -
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp -
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp -
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp -
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp -
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp -
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp -
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp -
11	Biaya operasional	Rp 33.294.219.148	Rp 34.958.930.106
12	Pengembalian Investor	Rp 41.989.014.085	Rp 39.346.765.989
	TOTAL	Rp 75.283.233.234	Rp 74.305.696.095
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 5.891.293.117.020	Rp 6.270.171.780.925
IV	PENDAPATAN (CASH IN)		
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 27.682.990.000	Rp 26.160.430.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 146.889.330.000	Rp 138.810.420.000
3	Sport Area	Rp 316.030.000	Rp 312.060.000
4	Waterboom	Rp 228.808.380.000	Rp 216.223.920.000
5	Trail Arena	Rp 5.649.590.000	Rp 5.338.870.000
6	Mini Farm	Rp 42.688.650.000	Rp 40.374.030.000
7	Restoran Apung	Rp 1.149.390.000	Rp 1.206.860.000
	TOTAL	Rp 453.184.360.000	Rp 428.426.590.000

I	MODAL	Tahun ke-45	Jumlah
1	Saldo Awal Pembangunan	Rp 6.270.171.780.925	
2	Penambahan Modal Pembangunan	Rp -	
3	Penambahan Modal Dari Penjualan Item (keuntungan)	Rp 428.426.590.000	
II	PENGELUARAN (CASH OUT)		
1	Biaya persiapan/Perijinan	Rp -	Rp 82.240.000
2	Biaya pelaksanaan <i>Cut and Fill</i>	Rp -	Rp 9.525.000.000
3	Biaya Pekerjaan Gerbang Locket Masuk	Rp -	Rp 4.461.360.000
4	Biaya Pekerjaan Airsoft Gun Field	Rp -	Rp 222.310.000
5	Biaya Pekerjaan Sport Area	Rp -	Rp 3.421.560.000
6	Biaya Pekerjaan Waterboom	Rp -	Rp 17.110.200.000
7	Biaya Pekerjaan Trail Arena	Rp -	Rp 21.473.130.000
8	Biaya Pekerjaan Mini Farm	Rp -	Rp 4.250.170.000
9	Biaya Pekerjaan Restoran Apung	Rp -	Rp 2.268.580.000
10	Biaya Pekerjaan Labirin	Rp -	Rp 202.100.000
11	Biaya operasional	Rp 36.706.876.611	Rp 670.006.404.833
12	Pengembalian Investor	Rp 39.073.649.339	Rp 785.030.873.886
	TOTAL	Rp 75.780.525.950	Rp 1.518.053.928.719
III	SISA AKHIR SALDO (I - II)	Rp 6.622.817.844.975	Rp 83.863.676.976.911
IV	PENDAPATAN (CASH IN)		
1	Gerbang Locket Masuk	Rp 26.095.030.000	Rp 519.187.140.000
2	Airsoft Gun Field	Rp 138.463.390.000	Rp 2.781.631.560.000
3	Sport Area	Rp 318.320.000	Rp 6.149.610.000
4	Waterboom	Rp 215.683.360.000	Rp 4.286.756.050.000
5	Trail Arena	Rp 5.325.520.000	Rp 105.762.003.694
6	Mini Farm	Rp 40.290.550.000	Rp 797.831.630.000
7	Restoran Apung	Rp 1.267.200.000	Rp 22.997.150.000
	TOTAL	Rp 427.443.370.000	Rp 8.520.315.143.694

3.4. Kajian Ekonomi

3.4.1. Payback Period (PP)

a. Aliran Kas Tahunan dengan Jumlah Tetap

Pengembalian rencana
 investasi dengan biaya pertama = Rp1.518.053.928.718,87
 Diharapkan aliran kas per
 Tahun sebesar = Rp 8.520.315.143.694,09 / 45 (n)
 Rp 189.340.336.526,54
 Periode pengembalian = 8,02 Tahun
 = 8 Tahun 7 Hari

b. Aliran Kas Tahunan dengan Jumlah tidak Tetap

Tabel 7. Tabel Aliran Kas Tahunan dengan Jumlah tidak Tetap

Akhir Tahun ke	Netto	Aliran kass netto komulatif
0	Rp (1.518.053.928.718,87)	Rp (1.518.053.928.718,87)
1	Rp 30.000.000.000,00	Rp (1.488.053.928.718,87)
2	Rp 21.848.000.000,00	Rp (1.466.205.928.718,87)
3	Rp 9.906.800.000,00	Rp (1.456.299.128.718,87)
4	Rp 20.946.800.000,00	Rp (1.435.352.328.718,87)
5	Rp 17.592.800.000,00	Rp (1.417.759.528.718,87)
6	Rp 29.025.600.000,00	Rp (1.388.733.928.718,87)
7	Rp 31.987.620.000,00	Rp (1.356.746.308.718,87)
8	Rp 35.252.630.000,00	Rp (1.321.493.678.718,87)
9	Rp 38.851.570.000,00	Rp (1.282.642.108.718,87)
10	Rp 42.818.690.000,00	Rp (1.239.823.418.718,87)
11	Rp 47.191.680.000,00	Rp (1.192.631.738.718,87)
12	Rp 52.012.090.000,00	Rp (1.140.619.648.718,87)
13	Rp 57.325.750.000,00	Rp (1.083.293.898.718,87)
14	Rp 63.183.220.000,00	Rp (1.020.110.678.718,87)
15	Rp 69.640.110.000,00	Rp (950.470.568.718,87)
16	Rp 76.757.900.000,00	Rp (873.712.668.718,87)
17	Rp 84.604.240.000,00	Rp (789.108.428.718,87)
18	Rp 93.253.750.000,00	Rp (695.854.678.718,87)
19	Rp 102.788.730.000,00	Rp (593.065.948.718,87)
20	Rp 113.299.860.000,00	Rp (479.766.088.718,87)
21	Rp 137.660.830.000,00	Rp (342.105.258.718,87)
22	Rp 151.742.470.000,00	Rp (190.362.788.718,87)
23	Rp 167.266.030.000,00	Rp (23.096.758.718,87)

24	Rp	184.379.260.000,00	Rp	161.282.501.281,13
25	Rp	203.245.020.000,00	Rp	364.527.521.281,13
26	Rp	224.042.860.000,00	Rp	588.570.381.281,13
27	Rp	246.970.740.000,00	Rp	835.541.121.281,13
28	Rp	272.246.910.000,00	Rp	1.107.788.031.281,13
29	Rp	300.111.950.000,00	Rp	1.407.899.981.281,13
30	Rp	299.403.950.000,00	Rp	1.707.303.931.281,13
31	Rp	283.025.470.000,00	Rp	1.990.329.401.281,13
32	Rp	282.364.520.000,00	Rp	2.272.693.921.281,13
33	Rp	281.707.520.000,00	Rp	2.554.401.441.281,13
34	Rp	281.054.620.000,00	Rp	2.835.456.061.281,13
35	Rp	280.405.910.000,00	Rp	3.115.861.971.281,13
36	Rp	279.761.530.000,00	Rp	3.395.623.501.281,13
37	Rp	308.377.620.000,00	Rp	3.704.001.121.281,13
38	Rp	339.923.880.000,00	Rp	4.043.925.001.281,13
39	Rp	374.700.520.000,00	Rp	4.418.625.521.281,13
40	Rp	413.038.480.000,00	Rp	4.831.664.001.281,13
41	Rp	455.302.633.694,09	Rp	5.286.966.634.975,22
42	Rp	454.240.260.000,00	Rp	5.741.206.894.975,22
43	Rp	453.184.360.000,00	Rp	6.194.391.254.975,22
44	Rp	428.426.590.000,00	Rp	6.622.817.844.975,22
45	Rp	427.443.370.000,00	Rp	7.050.261.214.975,22

pengembalian aruskan netto terjadi pada Tahun ke-23

n = 23

An = Rp 184.379.260.000,00

Σ an = Rp 1.494.957.170.000,00

u- Σ an/nett ke21 =
$$\frac{(1.518.053.928.718,87 - 1.494.957.170.000,00)}{184.379.260.000,00}$$

Periode = 23,12 Tahun

Pengembalian = 23 Tahun 1 Bulan 17 Hari

3.4.2. Net Present Value (NPV)

Tabel 8. PV Cash out dan PV Cash in

Bulan ke	Arus Kas	$1/(1+i)^n$	PV
12	Rp 18.355.802.000,00	0,9561	Rp 17.549.577.480,99

24	Rp	13.598.675.500,00	0,9141	Rp	12.430.345.833,25
36	Rp	15.261.785.460,00	0,8739	Rp	13.337.832.094,11
48	Rp	14.518.992.260,00	0,8356	Rp	12.131.365.175,70
60	Rp	14.302.239.180,00	0,7989	Rp	11.425.377.002,79
72	Rp	7.829.840.400,00	0,7638	Rp	5.980.158.750,86
84	Rp	8.372.406.420,00	0,7302	Rp	6.113.689.891,51
96	Rp	8.957.589.641,00	0,6981	Rp	6.253.707.542,98
108	Rp	9.589.099.973,05	0,6675	Rp	6.400.553.786,79
120	Rp	10.271.009.121,70	0,6382	Rp	6.554.598.896,16
132	Rp	11.007.765.127,79	0,6101	Rp	6.716.228.458,30
144	Rp	11.804.235.984,18	0,5833	Rp	6.885.848.920,71
156	Rp	12.665.753.333,39	0,5577	Rp	7.063.890.087,84
168	Rp	13.598.159.250,06	0,5332	Rp	7.250.806.756,81
180	Rp	14.607.840.112,56	0,5098	Rp	7.447.071.355,09
192	Rp	15.701.810.568,19	0,4874	Rp	7.653.190.831,12
204	Rp	16.887.745.596,60	0,4660	Rp	7.869.692.941,95
216	Rp	18.174.062.676,42	0,4455	Rp	8.097.135.958,04
228	Rp	19.569.995.060,25	0,4260	Rp	8.336.109.805,92
240	Rp	21.085.664.163,26	0,4073	Rp	8.587.233.976,75
252	Rp	24.009.545.071,42	0,3894	Rp	9.348.528.211,03
264	Rp	25.929.882.174,99	0,3723	Rp	9.652.796.614,37
276	Rp	28.020.019.933,74	0,3559	Rp	9.972.736.695,75
288	Rp	30.296.013.780,43	0,3403	Rp	10.309.193.780,51
300	Rp	32.775.494.169,45	0,3253	Rp	10.663.057.777,45
312	Rp	35.477.827.777,92	0,3110	Rp	11.035.266.752,45
324	Rp	38.424.292.866,82	0,2974	Rp	11.426.809.808,34
336	Rp	41.638.270.810,16	0,2843	Rp	11.838.729.595,98
348	Rp	45.145.453.800,67	0,2718	Rp	12.272.124.121,10
360	Rp	45.831.366.740,70	0,2599	Rp	11.911.373.019,81
372	Rp	44.988.067.327,74	0,2485	Rp	11.178.657.593,56
384	Rp	45.756.248.344,12	0,2376	Rp	10.870.162.247,03
396	Rp	46.566.538.161,33	0,2271	Rp	10.576.765.396,57
408	Rp	47.421.037.469,40	0,2172	Rp	10.297.771.956,59
420	Rp	48.321.945.242,87	0,2076	Rp	10.032.517.557,46
432	Rp	49.271.574.955,01	0,1985	Rp	9.780.369.547,63
444	Rp	53.197.955.052,76	0,1898	Rp	10.095.946.926,98
456	Rp	57.470.590.705,40	0,1814	Rp	10.427.761.324,03
468	Rp	62.122.164.840,67	0,1735	Rp	10.776.687.847,62
480	Rp	67.188.566.482,70	0,1659	Rp	11.143.648.313,27
492	Rp	72.709.217.776,25	0,1586	Rp	11.529.614.731,54
504	Rp	73.961.928.127,18	0,1516	Rp	11.213.129.757,95
516	Rp	75.283.233.233,54	0,1449	Rp	10.912.146.470,70

528	Rp	74.305.696.095,21	0,1386	Rp	10.297.394.036,12
540	Rp	75.780.525.949,97	0,1325	Rp	10.040.518.491,21
	Rp	1.518.053.928.718,87		Rp	213.367.670.849,32

Bulan ke		Arus Kas	$1/(1+i)^n$		PV
12	Rp	30.000.000.000,00	0,9561	Rp	28.682.338.392,49
24	Rp	21.848.000.000,00	0,9141	Rp	19.970.929.945,70
36	Rp	9.906.800.000,00	0,8739	Rp	8.657.914.589,11
48	Rp	20.946.800.000,00	0,8356	Rp	17.502.129.315,30
60	Rp	17.592.800.000,00	0,7989	Rp	14.054.049.160,06
72	Rp	29.025.600.000,00	0,7638	Rp	22.168.739.970,62
84	Rp	31.987.620.000,00	0,7302	Rp	23.357.966.543,56
96	Rp	35.252.630.000,00	0,6981	Rp	24.611.491.146,20
108	Rp	38.851.570.000,00	0,6675	Rp	25.932.732.392,54
120	Rp	42.818.690.000,00	0,6382	Rp	27.325.390.804,67
132	Rp	47.191.680.000,00	0,6101	Rp	28.793.320.036,49
144	Rp	52.012.090.000,00	0,5833	Rp	30.340.582.335,92
156	Rp	57.325.750.000,00	0,5577	Rp	31.971.473.511,61
168	Rp	63.183.220.000,00	0,5332	Rp	33.690.539.290,52
180	Rp	69.640.110.000,00	0,5098	Rp	35.502.501.694,30
192	Rp	76.757.900.000,00	0,4874	Rp	37.412.427.945,51
204	Rp	84.604.240.000,00	0,4660	Rp	39.425.593.343,95
216	Rp	93.253.750.000,00	0,4455	Rp	41.547.578.314,82
228	Rp	102.788.730.000,00	0,4260	Rp	43.784.279.835,17
240	Rp	113.299.860.000,00	0,4073	Rp	46.141.890.519,56
252	Rp	137.660.830.000,00	0,3894	Rp	53.600.605.466,70
264	Rp	151.742.470.000,00	0,3723	Rp	56.488.463.417,86
276	Rp	167.266.030.000,00	0,3559	Rp	59.532.437.138,80
288	Rp	184.379.260.000,00	0,3403	Rp	62.740.977.549,84
300	Rp	203.245.020.000,00	0,3253	Rp	66.122.981.396,83
312	Rp	224.042.860.000,00	0,3110	Rp	69.687.826.987,55
324	Rp	246.970.740.000,00	0,2974	Rp	73.445.402.989,91
336	Rp	272.246.910.000,00	0,2843	Rp	77.406.133.543,04
348	Rp	300.111.950.000,00	0,2718	Rp	81.580.996.325,47
360	Rp	299.403.950.000,00	0,2599	Rp	77.813.785.310,63
372	Rp	283.025.470.000,00	0,2485	Rp	70.326.311.115,74
384	Rp	282.364.520.000,00	0,2376	Rp	67.080.415.381,10
396	Rp	281.707.520.000,00	0,2271	Rp	63.984.879.854,44
408	Rp	281.054.620.000,00	0,2172	Rp	61.032.751.254,64
420	Rp	280.405.910.000,00	0,2076	Rp	58.217.383.450,75
432	Rp	279.761.530.000,00	0,1985	Rp	55.532.447.483,36

444	Rp	308.377.620.000,00	0,1898	Rp	58.524.130.897,51
456	Rp	339.923.880.000,00	0,1814	Rp	61.677.547.515,54
468	Rp	374.700.520.000,00	0,1735	Rp	65.001.445.953,14
480	Rp	413.038.480.000,00	0,1659	Rp	68.505.041.883,15
492	Rp	455.302.633.694,09	0,1586	Rp	72.198.052.919,58
504	Rp	454.240.260.000,00	0,1516	Rp	68.865.903.115,81
516	Rp	453.184.360.000,00	0,1449	Rp	65.688.120.742,76
528	Rp	428.426.590.000,00	0,1386	Rp	59.371.994.942,75
540	Rp	427.443.370.000,00	0,1325	Rp	56.633.983.554,88
	Rp	8.568.315.143.694,09		Rp	2.211.933.889.279,88

Maka NPV Rp 2.211.933.889.279,88 - Rp 213.367.670.849,32

NPV Rp 1.998.566.218.430,56

berarti nilai NPV (+), dan rencana proyek / investasi tersebut diterima

3.4.3. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

$$\text{BCR} = \frac{\text{Rp } 2.211.933.889.279,88}{\text{Rp } 213.367.670.849,32}$$

BCR **10,37 > 1**, Investasi tersebut diterima

3.4.4. *Internal Rate of Return (IRR)*

Pengembalian yang menghasilkan NPV aliran kas masuk = NPV aliran kas keluar

MARR yang ditentukan sebesar 12%

Karena arus kas tidak tetap maka dihitung faktor anuitas

untuk i = 4,50%

NPV = Rp 2.211.933.889.279,88 - Rp 213.367.670.849,32

= Rp 1.998.566.218.430,56

sehingga NPV > 0

Dicoba i = 2500,00% 208,33% /BULAN

Tabel 9. Tabel PV *Cash In*

Tahun ke	Arus Kas	$1/(1+i)^n$	PV
1	Rp 30.000.000.000,00	0,0385	Rp 1.153.846.153,85
2	Rp 21.848.000.000,00	0,0015	Rp 32.319.526,63
3	Rp 9.906.800.000,00	0,0001	Rp 563.654,98
4	Rp 20.946.800.000,00	0,0000	Rp 45.837,86

5	Rp	17.592.800.000,00	0,0000	Rp	1.480,70
6	Rp	29.025.600.000,00	0,0000	Rp	93,96
7	Rp	31.987.620.000,00	0,0000	Rp	3,98
8	Rp	35.252.630.000,00	0,0000	Rp	0,17
9	Rp	38.851.570.000,00	0,0000	Rp	0,01
10	Rp	42.818.690.000,00	0,0000	Rp	0,00
11	Rp	47.191.680.000,00	0,0000	Rp	0,00
12	Rp	52.012.090.000,00	0,0000	Rp	0,00
13	Rp	57.325.750.000,00	0,0000	Rp	0,00
14	Rp	63.183.220.000,00	0,0000	Rp	0,00
15	Rp	69.640.110.000,00	0,0000	Rp	0,00
16	Rp	76.757.900.000,00	0,0000	Rp	0,00
17	Rp	84.604.240.000,00	0,0000	Rp	0,00
18	Rp	93.253.750.000,00	0,0000	Rp	0,00
19	Rp	102.788.730.000,00	0,0000	Rp	0,00
20	Rp	113.299.860.000,00	0,0000	Rp	0,00
21	Rp	137.660.830.000,00	0,0000	Rp	0,00
22	Rp	151.742.470.000,00	0,0000	Rp	0,00
23	Rp	167.266.030.000,00	0,0000	Rp	0,00
24	Rp	184.379.260.000,00	0,0000	Rp	0,00
25	Rp	203.245.020.000,00	0,0000	Rp	0,00
26	Rp	224.042.860.000,00	0,0000	Rp	0,00
27	Rp	246.970.740.000,00	0,0000	Rp	0,00
28	Rp	272.246.910.000,00	0,0000	Rp	0,00
29	Rp	300.111.950.000,00	0,0000	Rp	0,00
30	Rp	299.403.950.000,00	0,0000	Rp	0,00
31	Rp	283.025.470.000,00	0,0000	Rp	0,00
32	Rp	282.364.520.000,00	0,0000	Rp	0,00
33	Rp	281.707.520.000,00	0,0000	Rp	0,00
34	Rp	281.054.620.000,00	0,0000	Rp	0,00
35	Rp	280.405.910.000,00	0,0000	Rp	0,00
36	Rp	279.761.530.000,00	0,0000	Rp	0,00
37	Rp	308.377.620.000,00	0,0000	Rp	0,00
38	Rp	339.923.880.000,00	0,0000	Rp	0,00
39	Rp	374.700.520.000,00	0,0000	Rp	0,00
40	Rp	413.038.480.000,00	0,0000	Rp	0,00
41	Rp	455.302.633.694,09	0,0000	Rp	0,00
42	Rp	454.240.260.000,00	0,0000	Rp	0,00
43	Rp	453.184.360.000,00	0,0000	Rp	0,00
44	Rp	428.426.590.000,00	0,0000	Rp	0,00
45	Rp	427.443.370.000,00	0,0000	Rp	0,00
	Rp	8.568.315.143.694,09		Rp	1.186.776.752,14

Tabel 10. Tabel PV *Cash Out*

Tahun ke	Arus Kas		$1/(1+i)^n$	PV	
1	Rp	18.355.802.000,00	0,0385	Rp	705.992.384,62
2	Rp	13.598.675.500,00	0,0015	Rp	20.116.383,88
3	Rp	15.261.785.460,00	0,0001	Rp	868.330,99
4	Rp	14.518.992.260,00	0,0000	Rp	31.771,89
5	Rp	14.302.239.180,00	0,0000	Rp	1.203,75
6	Rp	7.829.840.400,00	0,0000	Rp	25,35
7	Rp	8.372.406.420,00	0,0000	Rp	1,04
8	Rp	8.957.589.641,00	0,0000	Rp	0,04
9	Rp	9.589.099.973,05	0,0000	Rp	0,00
10	Rp	10.271.009.121,70	0,0000	Rp	0,00
11	Rp	11.007.765.127,79	0,0000	Rp	0,00
12	Rp	11.804.235.984,18	0,0000	Rp	0,00
13	Rp	12.665.753.333,39	0,0000	Rp	0,00
14	Rp	13.598.159.250,06	0,0000	Rp	0,00
15	Rp	14.607.840.112,56	0,0000	Rp	0,00
16	Rp	15.701.810.568,19	0,0000	Rp	0,00
17	Rp	16.887.745.596,60	0,0000	Rp	0,00
18	Rp	18.174.062.676,42	0,0000	Rp	0,00
19	Rp	19.569.995.060,25	0,0000	Rp	0,00
20	Rp	21.085.664.163,26	0,0000	Rp	0,00
21	Rp	24.009.545.071,42	0,0000	Rp	0,00
22	Rp	25.929.882.174,99	0,0000	Rp	0,00
23	Rp	28.020.019.933,74	0,0000	Rp	0,00
24	Rp	30.296.013.780,43	0,0000	Rp	0,00
25	Rp	32.775.494.169,45	0,0000	Rp	0,00
26	Rp	35.477.827.777,92	0,0000	Rp	0,00
27	Rp	38.424.292.866,82	0,0000	Rp	0,00
28	Rp	41.638.270.810,16	0,0000	Rp	0,00
29	Rp	45.145.453.800,67	0,0000	Rp	0,00
30	Rp	45.831.366.740,70	0,0000	Rp	0,00
31	Rp	44.988.067.327,74	0,0000	Rp	0,00
32	Rp	45.756.248.344,12	0,0000	Rp	0,00
33	Rp	46.566.538.161,33	0,0000	Rp	0,00
34	Rp	47.421.037.469,40	0,0000	Rp	0,00
35	Rp	48.321.945.242,87	0,0000	Rp	0,00
36	Rp	49.271.574.955,01	0,0000	Rp	0,00
37	Rp	53.197.955.052,76	0,0000	Rp	0,00

38	Rp	57.470.590.705,40	0,0000	Rp	0,00
39	Rp	62.122.164.840,67	0,0000	Rp	0,00
40	Rp	67.188.566.482,70	0,0000	Rp	0,00
41	Rp	72.709.217.776,25	0,0000	Rp	0,00
42	Rp	73.961.928.127,18	0,0000	Rp	0,00
43	Rp	75.283.233.233,54	0,0000	Rp	0,00
44	Rp	74.305.696.095,21	0,0000	Rp	0,00
45	Rp	75.780.525.949,97	0,0000	Rp	0,00
	Rp	1.518.053.928.718,87		Rp	727.010.101,56

$$\begin{aligned}
 \text{NPV} &= \text{Rp } 1.186.776.752,14 - \text{Rp } 727.010.101,56 \\
 &= \text{Rp } 459.766.650,58
 \end{aligned}$$

Karena selisih nilai NPV bernilai plus, $\text{NPV} > 0$, sehingga perlu dilakukan ekstrapolasi

$$\text{Diperoleh (PV) a} = \text{Rp } 2.211.933.889.279,88$$

$$\text{Diperoleh (PV) b} = \text{Rp } 213.367.670.849,32$$

$$\text{Diperoleh (PV) c} = \text{Rp } 1.186.776.752,14$$

$$\text{Diperoleh (PV) d} = \text{Rp } 727.010.101,56$$

$$(\text{PV) a} - (\text{PV) b} = \text{Rp } 1.998.566.218.430,56$$

$$(\text{PV) c} - (\text{PV) d} = \text{Rp } 459.766.650,58$$

$$\begin{aligned}
 \text{sehingga i} &= \frac{\text{Rp } 1.998.566.218.430,56}{\text{Rp } 1.998.566.218.430,56 - \text{Rp } 459.766.650,58} \times 2495,5 \\
 &= 2496,07 + 2500 \\
 &= \mathbf{4996,07\% \text{ per tahun}} > 12\% \text{ investasi dapat diterima}
 \end{aligned}$$

3.4.5. Break Event Point (BEP)

Titik impas memberikan petunjuk bahwa tingkat produksi telah menghasilkan pendapatan yang sama besar dengan biaya produksi yang dikeluarkan.

Pendapatan	=	Biaya Produksi	
Biaya Produksi	=	FC + VC	FC Rp 18.606.322.960,00
	=	FC + Qi x VC	VC Rp 53.409.410.000,00
Qi x P	=	FC + Qi x VC	P Rp 8.520.315.143.694,09
Qi	=	FC/(P-VC)	

$$\begin{aligned}
 Qi &= \frac{\text{Rp } 18.606.322.960,00}{(\text{Rp } 8.520.315.143.694,09 - \text{Rp } 53.409.410.000,00)} \\
 &= 21,98 \% \text{ dari 45 tahun} \\
 &= 9,89 \text{ Tahun} \\
 &= 9 \text{ Tahun } 10 \text{ bulan } 20 \text{ Hari}
 \end{aligned}$$

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan dan analisa kajian ekonomi dapat disimpulkan bahwa sebagai berikut :

- Total biaya perencanaan dan pembangunan tempat rekreasi dan waterboom di Blora sebesar Rp. 72.015.733.000,00 dan total pendapatan selama 45 tahun sebesar Rp. 8.520.315.150.000,00.
- Harga tiket yang telah ditentukan sebesar = Tiket Gerbang masuk Rp. 5.000,00; Tiket *Waterboom* Rp. 70.000,00; Tiket *Trail Arena* Rp. 30.000,00; Tiket *AirsoftGun* Rp. 75.000,00; Tiket *Mini Farm* Rp. 30.000,00.
- Hasil kajian ekonomi menunjukkan bahwa investasi layak dilakukan dengan nilai NPV= Rp. 1.998.566.218.430,56; Nilai BCR= 10,37; Nilai IRR= 4996,07%; Payback Period terjadi pada 8 tahun 7 hari dengan Aliran kas tahunan dengan jumlah tetap dan 23 tahun 1 bulan 17 hari dengan aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap; NPV= 0 terjadi pada 9 tahun 10 bulan 20 Hari.

4.2. Saran

Berdasarkan hasil perencanaan dapat diutarakan saran agar dapat dikembangkan lebih lanjut, diantaranya sebagai berikut :

- a. Untuk rencana selanjutnya diharapkan mampu merencanakan yang lebih detail dan lebih mendalam lagi agar lebih jelas dan lebih akurat dalam perhitungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Cresswell, John W. 2010. *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Damardjati, R.S, 2001, “Istilah – Istilah Dunia Pariwisata”, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Darna, Yudha Adi. 2015. “Analisis Manajemen Kolam Renang Kalianget Di Kabupaten Wonosobo”. Universitas Negeri Yogyakarta. Skripsi Jurusan Pendidikan Kesehatan dan Rekreasi Fakultas Ilmu Keolahragaan Universitas Negeri Yogyakarta.
- Diwantari, Windy Putri. 2016. “Analisis Ekonomi Teknik Investasi Proyek”. Universitas Lampung. Skripsi Fakultas Teknik Universitas Lampung.
- Giyatman, M. 2006, *Ekonomi Teknik*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Karyono, A. Hari, 1997, “Kepariwisataaan”, PT. Grasindo, Jakarta.
- Krisdianto, Cosmas Hendhy. 2015. “Merapi Water Park Di Sleman Sebagai Wadah Rekreasi Air dan Edukasi Flora Gunung Merapi Dengan Pendekatan Arsitektur Organik Kontemporer”. Universitas Atmajaya Yogyakarta. Skripsi Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Atmajaya Yogyakarta.
- Oktarigusta, Lutfiana. 2010. “Strategi Pengembangan Waterboom Di Objek Mata Air okro sebagai Aset Wisata Kabupaten Klaten”. Universitas Sebelas Maret. Skripsi Jurusan DIII Usaha Perjalanan Wisata Fakultas Sastra dan Seni Rupa Universitas Sebelas Maret.
- Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung:

Alfabeta.

Whardani, UE, dkk. 2008. *Usaha Jasa Pariwisata Jilid I untuk SMK*. Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan, Direktorat Jenderal Manajemen Pendidikan Dasar dan Menengah, Departemen Pendidikan Nasional. Jakarta.

Farhan Haidar Rahmatian. “Tren Pariwisata "Zaman Now", Manakah yang Paling Menarik Menurutmu?” 19 Oktober 2017.
<https://www.kompasiana.com/huntzdar/59e87814a01dff61ba4a0c82/trend-trend-pariwisata-zaman-now-manakah-yang-paling-menarik-menurutmu>

Ilmutekniksipil. “Proyek Konstruksi”. 11 Maret 2010.
<https://www.ilmutekniksipil.com/pengelolaan-dan-pengendalian-proyek/proyek-konstruksi>